

## ۴-۲-۴- ارزیابی امکانات رشد و توسعه شهر، تعیین جهات، حدود منطقی و مراحل

### مختلف توسعه شهر در آینده

شهرها در روند توسعه و گسترش فیزیکی خود، متأثر از عواملی چون رشد طبیعی و مطلق جمعیت خود می‌باشند که در بخش مربوط به جمعیت بدان پرداخته شده است. با رشد و افزایش جمعیت در طی سال‌های متمادی، نیاز به توسعه شهر به منظور تأمین نیازهای مسکونی و خدماتی جمعیت ساکن در شهر احساس می‌گردد و برای پاسخگویی به نیازهای فوق‌الذکر، لازم است سطحی بیش از اراضی موجود، به اراضی شهری ملحق گردد، تا امکان تأمین کاربری‌های مورد نیاز فراهم آید. به منظور دستیابی به اراضی مستعد توسعه، لازم است امکانات و محدودیت‌های توسعه شهر در جهات گوناگون مورد ارزیابی و تجزیه و تحلیل قرار گیرند تا پس از آن، حدود منطقی و جهات توسعه کالبدی شهر مشخص شوند.

هر شهر از نظر توسعه کالبدی دارای امکانات و محدودیت‌هایی است که امکانات به نوبه خود به رشد و توسعه شهر کمک می‌نماید و محدودیت‌ها، موانع توسعه فیزیکی آن به حساب می‌آیند. محدودیت‌ها به دو دسته کلی طبیعی و انسان ساخت تقسیم می‌گردند که هر یک به تفکیک در خصوص شهر قره درجین و نواحی پیرامون مورد بررسی و تجزیه و تحلیل قرار گرفته است.

با عنایت به موارد فوق، عناصری که به عنوان محدودیت‌های توسعه آتی شهر قره درجین بشمار

می‌آیند به شرح ذیل بررسی شوند.

### الف) دسته عوامل طبیعی و جغرافیایی:

از دیدگاه فضایی و جغرافیایی، عوامل طبیعی و انسانی، بستر سکونت و رشد یا توسعه یک مکان را

فراهم می‌سازد. همچنانکه سکونتگاه‌ها با رشد فیزیکی خود اراضی پیرامونی را دچار دگرگونی و تغییر

کاربری می‌سازند، پیامدهای زیست محیطی و معضلات ناشی از آن به عرصه زندگی و آرامش انسان ساکن در آن مکان نزدیکتر شده و آنرا به مخاطره می‌اندازد. بعبارت دیگر دخالت انسان در پهنه محیط طبیعی بصورت ایجاد فضاهای انسان ساخت و مصنوع، موجبات برهم خوردن نظم قبلی محیط، در یک مکان مشخص می‌گردد. فضای بوجود آمده جدید در صورت عدم هماهنگی با ویژگی‌ها و توان‌های بالقوه و بالفعل و یا موانع و محدودیت‌های محیطی آن و یا نادیده گرفتن این شاخص‌ها چه آگاهانه و یا ناآگاهانه، منجر به مخاطرات زیست محیطی گردیده که در نهایت گریبانگیر جمعیت ساکن بر روی همان پهنه می‌گردد. لذا لازم است قبل از صدور مجوز هرگونه رشد یا توسعه شهری مطالعات و برنامه‌ریزی‌های دقیق توسط کارشناسان در زمینه شناخت موانع و محدودیت‌های اساسی رشد صورت گیرد.

مجموعه بررسی‌های انجام شده بر روی اراضی پیرامون شهر قره درجزین نشان داد که این شهر دارای محدودیت‌های طبیعی و زیست محیطی در پاره‌ای از نقاط پیرامون خود است که بر روی توسعه کالبدی آن و حتی شکل شهر تأثیرگذار است. عوامل محدودکننده محیط طبیعی به دو دسته، عوامل پنهان و آشکار تقسیم می‌شوند و عوامل انسان ساخت نیز دربردارنده عوارض مصنوع و مجموعه کاربری‌هایی است که با دخالت انسان بر پهنه محیط شکل گرفته است. مجموعه عوامل طبیعی و مصنوعی و حرایم آنها که با رشد شهرها ممکن است در معرض آسیب قرار گیرند، عوامل محدودکننده توسعه نامیده شده است. به منظور کاهش آثار منفی رشد و توسعه شهر حریم لازم برای کاربری‌های موجود در منطقه مطابق ضوابط و مقررات سازمان‌های مربوط پیش‌بینی شده است. نقشه کلیه موانع و محدودیت‌های توسعه پیرامون شهر قره درجزین نشان می‌دهد.

نقشه پایه مورد استفاده جهت تهیه نقشه فوق نقشه کاربری اراضی منطقه بوده است که با سایر نقشه‌های طبیعی از قبیل توپوگرافی، شیب، زمین شناسی و قابلیت اراضی تلفیق گردیده و کلیه عوامل محدود کننده از هر یک از نقشه‌های فوق الذکر بر روی این نقشه همراه با حرایم مربوط منتقل گردیده است.

همچنانکه ذکر گردید عوامل محیط طبیعی که مانع رشد سکونتگاه بر روی یک پهنه می‌شوند به دو دسته پنهان و آشکار تقسیم شده‌اند. در محدوده مورد بررسی عوامل آشکار محدود کننده عبارتند از رودخانه قره چای و بالا بودن سطح آب‌های زیرزمینی ناشی از شیب کم زمین. این عوامل به صورت ثابت و پایدار در محیط نمود دارند. عوامل پنهان طبیعی پاره‌ای از عوامل را شامل می‌شوند که یا نمود ثابت و دائمی در طبیعت ندارند، مانند اراضی زراعی و محدودیت‌های زیست محیطی ناشی از وجود گورستان و هدایت آب‌های سطحی ناشی از بارش و وجود تفاوت و... یا مجموعه‌ای از عوامل هستند که در صورت دخالت انسان موجب برهم خوردن اکوسیستم شده و باعث ناپایداری و به هم خوردن تعادل زیست محیطی و موانع رشد و توسعه شهر شده‌اند.

خلاصه محدودیت‌های طبیعی شهر قره درجین که هر یک به نوعی مانع و سد راه توسعه فیزیکی شهر محسوب می‌شوند، عبارتند از:

#### - محدودیت‌های ناشی از وجود رودخانه و قنات:

جریان رودخانه قره چای و شاخه‌های آن در شرق و شمال شرق شهر و جنوب شرقی شهر به عنوان مهمترین مانع توسعه، نزدیکی شهر قره از نظر محیطی می‌باشد و به دلیل ناپایداری تراس‌های آبرفتی رودخانه مذکور، ساماندهی آن از لحاظ اقتصادی مقرون به صرفه نمی‌باشد. همچنین با توجه به طغیانی بودن آن و تهدید اراضی اطراف در مواقع بارش، این عارضه طبیعی به عنوان مهمترین

محدودیت محیطی در شهر قره درجین محسوب شود. در امتداد رودخانه و در نیمه جنوب شرقی و شمال شرقی رشته قنات‌های موجود نیز به عنوان محدودیت توسعه تلقی می‌شوند که در صورت توسعه شهر در شمال شرق، رعایت حریم قنات و حریم مسیل الزامی است.

### - محدودیت مشروط اراضی با کاربری کشاورزی:

دومین عامل محدود کننده توسعه شهر به سمت جنوب غرب و غرب و شمال غرب، وجود اراضی مناسب برای باغداری یا کشاورزی درجه یک و آبی است. با توجه به زراعی بودن اراضی مورد نظر و کیفیت مناسب آب و خاک آنها به همراه وابستگی اقتصادی اهالی به اراضی مذکور در شرایط موجود، این مناطق به عنوان محدودیت زراعی محسوب می‌شوند و صدور مجوز در اراضی زراعی واقع در محدوده بافت موجود شهر و کمربندی مطابق ضوابط دستگاه‌های ذیربط از جمله جهاد کشاورزی با رعایت قانون حفظ اراضی زراعی و کشاورزی، بلامانع است.

### - محدودیت های زیست محیطی:

پایین بودن شیب در جنوب شهر و هدایت آب‌های سطحی ناشی از بارش به این منطقه که باعث بالا آمدن سطح آب‌های زیرزمینی در این محدوده شده و نیز زراعی بودن اراضی مذکور، باعث محدودیت زیست محیطی برای توسعه شهر در سمت جنوب شده است. همچنین وجود گورستان در بخش جنوب غربی شهر، از جمله محدودیت‌های توسعه شهر با توجه به ضوابط زیست محیطی می‌باشد.

### - قابلیت‌ها و امکانات توسعه شهر:

در شهر قره درجین به جز رودخانه قره چای و قنات‌های موجود پیرامون آن و بالا بودن سطح آب‌های زیرزمینی در بخش‌های جنوبی شهر و محدودیت‌های زیست محیطی ناشی از آن، سایر اراضی

به دلیل شیب مناسب، نبود خط گسل و واقع شدن در پهنه آسیب پذیری کم در مقابل زلزله و منابع آب نسبتاً غنی و دفع مناسب آب های سطحی ناشی از بارش بدون در نظر گرفتن زراعی بودن اراضی مذکور از قابلیت های توسعه شهر می باشند اما بر حسب نیاز طرح، در افق طرح تنها قابلیت های توسعه شهر به جز اراضی بایر و زراعی واقع در محدوده موجود بافت مسکونی شهر در نیمه شمالی شهر به ویژه در اطراف شهرک کارخانه سیمان و اراضی واقع در شرق بلوار شهدا، اراضی زراعی درجه دو واقع در بخش شمالی شهر می باشند که بهره برداری از آنها با رعایت ضوابط دستگاه های ذیربط با اعمال حرایم خطوط انتقال برق، حریم قنات ها و مسیل ها و حریم خط لوله گاز می باشد.

این محدوده از اراضی شهر به دلیل شیب ملایم و مناسب جهت دفع آب های سطحی، پایین بودن سطح آب های زیرزمینی، دسترسی مناسب به منابع آب، قرارگیری در جهت مخالف بادهای غالب، ارتفاع نسبتاً بالا و زهکشی مناسب آب های سطحی ناشی از بارش به همراه قابلیت مناسب دفع فاضلاب دارای قابلیت مناسب جهت توسعه شهر در افق طرح می باشد.

### **ب) عوامل انسان ساخت به عنوان موانع مصنوع توسعه شهر:**

عواملی چون وجود جاده های ارتباطی بین شهری و بزرگراهی، خطوط پر قدرت انرژی (برق، گاز، نفت) و خطوط انتقال آب بین شهری، وجود تأسیسات خاص چون تصفیه خانه ها، پالایشگاه ها، صنایع، نزدیکی به شهرها و روستاهای موجود که در فاصله بسیار نزدیکی به شهر واقع شده باشند و سایر تجهیزات و تأسیسات مشابه موارد ذکر شده به عنوان عوامل مصنوع، موانعی برای توسعه شهر محسوب می گردند.

از این دید تنها عامل کالبدی و انسان ساخت محدود کننده توسعه ای که می توان برای شهر قروه در جزین عنوان کرد، شکل گیری کمربندی شهر در قسمت غربی آن است. گرچه این کمربندی هنوز

به صورت کامل شکل نگرفته ولی بخشی از نقش متصور بر آن را ایفا می‌کند. البته باید ذکر کرد که وجود کمربندی شهری هرچند به عنوان مانع توسعه کالبدی شناخته می‌شود، اما مانع چندان مهمی به شمار نمی‌آید، چرا که تجربه شهرهای دیگر به خصوص شهرهای بزرگ حاکی از آن است که در این کمربندی‌ها، توسعه‌های آتی شهرها به عنوان رینگ‌های شهر در داخل بافت شهری، نقش مهمی ایفا می‌کنند و تنها عملکرد آنها مقداری تغییر پیدا می‌کند.

از دسته صنایع نیز تنها مورد قابل ذکر، شرکت مینو عسل واقع در شمال شهر است که با توجه به نوع فعالیت آن (که در زمینه بیسکویت است)، مانعی برای توسعه محسوب نمی‌شود.

### ج) امکانات توسعه شهر:

محدوده مصوب شهر مساحتی بالغ بر ۲۴۴ هکتار را شامل می‌شود که از این پهنه نزدیک به ۱۲۰ هکتار زیر ساخت و ساز رفته است (۴۹ درصد). مابقی زمین‌های شهر که بالغ بر ۱۲۴ درصد از مساحت کل محدوده را شامل می‌شود، به صورت فضاهای باز ساخته نشده است و جمعاً نزدیک به ۱۲۵ هکتار وسعت دارد. سهم بسیاری از آن (۶۱ درصد) را زمین‌های بایر تشکیل می‌دهد که در غالب موارد مناسب توسعه نیز می‌باشند. در نقشه شماره ۱-۴۲۴ قسمت‌های عمده‌ای از این اراضی قابل توسعه نشان داده شده است.

این زمین‌ها به صورت قطعات زیر درون بافتی در داخل بافت‌های مسکونی و محلات شهر و نیز به شکل زمین‌های بزرگ بخصوص در شرق و شمال و شمال غرب شهر قرار گرفته‌اند.

در مرحله بعدی مطالعات که به بررسی کمبودهای فضا برای توسعه شهر پرداخته می‌شود، کفایت یا عدم کفایت زمین‌های مذکور جهت توسعه بررسی می‌گردد. در شمال شهر و خارج از محدوده حد

طرح توسعه و عمران شهر قره درمیزین

شهرسازی آنلاین-پایگاه تخصصی شهرسازی ایران

[www.shahrsazionline.com](http://www.shahrsazionline.com)

فاصل شهرک فرهنگیان و ورودی شهر زمین های بایر موجود، با توجه به جمیع مطالعات صورت گرفته

از قابلیت توسعه مناسبی برخوردارند و از آنها به عنوان اولویت دوم توسعه می توان یاد کرد.

# شهرسازی آنلاین

طرح توسعه و عمران شهر قره درمیزین

شهرسازی آنلاین-پایگاه تخصصی شهرسازی ایران

[www.shahrsazionline.com](http://www.shahrsazionline.com)